



プレミア投資法人

第3期 資産運用報告書

自 平成15年11月1日 至 平成16年4月30日

プレミア投資法人
東京都港区西麻布一丁目2番7号
<http://www.pic-reit.co.jp>



- ・ 投資法人の概要
- ・ 資産運用報告書
- ・ 貸借対照表
- ・ 損益計算書
- ・ 金銭の分配に係る計算書
- ・ 会計監査人の監査報告書
- ・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- ・ 投資主インフォメーション



目 次



ご挨拶

・ 投資法人の概要

・決算ハイライト	4
・投資法人の特徴	5
・投資方針	5
・ポートフォリオの状況	6
・投資口の状況	7
・ポートフォリオ分布	8
・ポートフォリオ組入物件の概要	10
・本投資法人の基本的な仕組み	19
・運用会社の概要	20

・ 資産運用報告書

・資産運用の概況	22
・投資法人の概況	26
・投資法人の運用資産の状況	27
・保有不動産の資本的支出	30
・費用・負債の状況	31
・期中の売買状況	32
・経理の状況	34
・その他	35

・ 貸借対照表

・ 損益計算書

・ 金銭の分配に係る計算書

・ 会計監査人の監査報告書

・ キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

・ 投資主インフォメーション



ご挨拶

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、プレミア投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第3期営業の概況と決算につきましてご報告申し上げます。

当期は、平成15年11月に一般募集により18,000口、同年12月に第三者割当により2,000口の投資口を追加発行させていただき、当該払込金と金融機関からの借入金により、レジデンス7物件、オフィスビル1物件の新規資産を取得いたしました。

このようにレジデンスへの投資を高めた結果、期末時点におけるオフィスビルとレジデンスの投資比率は、概ね本投資法人がポートフォリオ運用の目標としております6対4の割合に至っております。

営業成績につきましては、営業収益2,816百万円、経常利益969百万円、当期純利益968百万円を計上し、分配金は、投資口1口当たり12,202円とさせていただきます。

今後とも、中長期的な観点から優良物件の取得と保有物件の安定した運用を心がけてまいります。

最後に本投資法人設立来3期にわたり、執行役員を務めました吉田和美は、平成16年5月1日付で退任し、私、松澤 宏が執行役員を拝命いたしました。前任吉田の在任期間中のご支援、ご鞭撻に深く御礼申し上げますとともに、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



プレミア投資法人
執行役員

松澤 宏

決算ハイライト

第3期の運用、資産の状況(平成15年11月1日～平成16年4月30日)

運用状況

	第2期	第3期
営業収益	2,398百万円	2,816百万円
営業利益	1,080百万円	1,209百万円
経常利益	886百万円	969百万円
当期純利益	885百万円	968百万円

分配状況

	第2期	第3期
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	14,909円	12,202円
分配金総額	885百万円	968百万円
1口当たり利益超過分配金		
利益超過分配金総額		
配当性向	100.0%	99.9%
純資産配当率	3.1%	2.5%

(注)配当性向及び純資産配当率については小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

財政状態

	第2期	第3期
総資産額	57,232百万円	84,340百万円
純資産額	28,272百万円	38,022百万円
純資産比率	49.4%	45.1%
1口当たり純資産額	475,973円	478,874円

(注)期末発行済投資口数 第2期59,400口、第3期79,400口

投資法人の特徴

投資法人の性格と基本方針

不動産ノウハウと金融ノウハウの融合です

本投資法人は、不動産業を営む株式会社ケン・コーポレーションと金融機関である中央三井信託銀行株式会社（三井トラストフィナンシャルグループ）が培ってきた専門的な知識と経験を活かした資産運用を行っております。

不動産価値の極大化を目指します

不動産は国民経済に欠かすことのできない大切な資産です。本投資法人は、その不動産の収益性を高めることで投資主利益の極大化を図ります。

機動的、かつ健全な財務バランスを堅持します

中央三井信託銀行と80億円の極度ローン枠を設定する等、物件取得にあわせて機動的なファイナンス（資金調達）を実行できる態勢を整えています。また、将来的には安定的な投資口の追加発行等も視野に入れ、ローン・トゥ・バリュー（有利子負債÷総資産）比率を60%以下に抑えることを基本方針とする等、健全な財務状態を堅持します。

適時適切な情報開示を心掛けます

本投資法人の第一の使命は、適切な経営を行い、投資主の皆様にご満足していただける収益還元を行うことと考えます。より多くの投資主の皆様の本投資法人の運用方針の特徴と投資対象エリア戦略を充分にご理解いただけるよう、積極的な情報開示とIR活動を心掛けてまいります。

投資方針

東京経済圏特化型

人口、産業集積度が高く経済の基盤が確立されている東京経済圏に特化した投資を行います。

東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とする東京23区及び周辺都市部を含むエリアを指します。

都心5区 いわゆる都心3区（千代田区、中央区、港区）に加え、新宿区、渋谷区を加えたエリアを指します。都心3区は従前よりビジネスエリアとして中心的役割を果たしてきた地域であり、新宿区及び渋谷区は近年新たにビジネスエリアとして確立されてきた地域です。

東京23区 都心5区を除いた東京都特別区を指します。

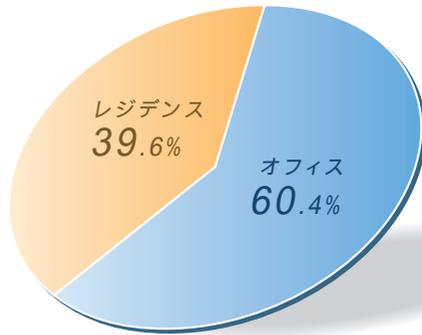
周辺都市部 東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県を指します。

オフィスとレジデンスの複合型

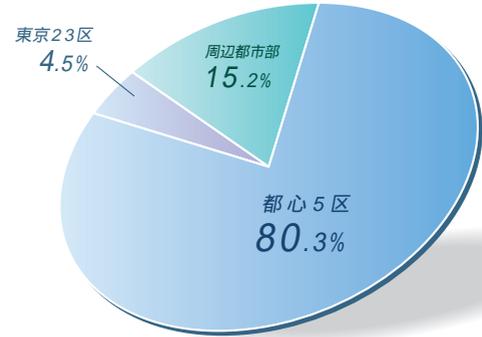
東京経済圏に立地し、オフィス又はレジデンス（住宅）を主たる用途とする建物及びその敷地から構成される不動産並びにかかる不動産を裏付けとする有価証券及び信託受益権その他の資産に投資を行います。

ポートフォリオの状況

■ 用途別投資比率



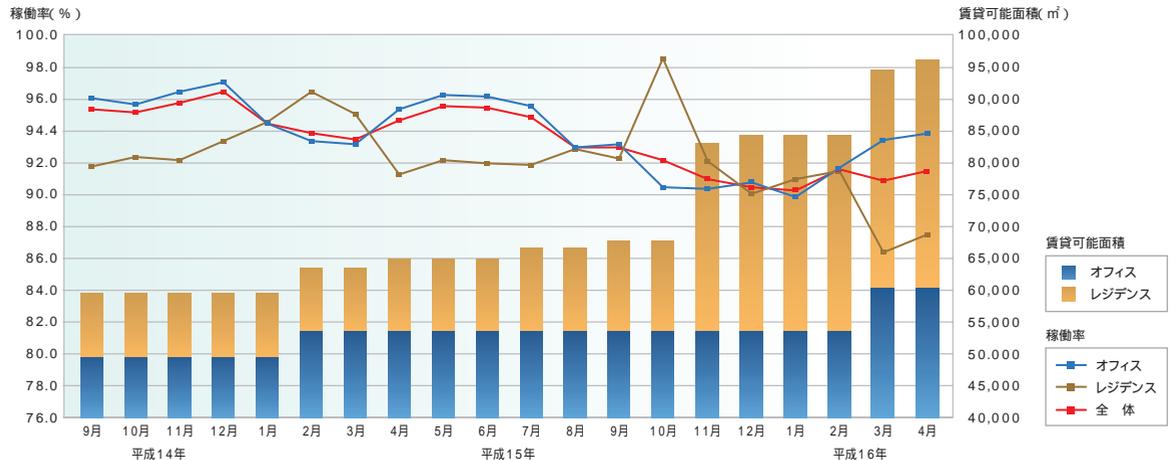
■ 地域別投資比率



■ 稼働率

	平成14年				平成15年												平成16年			
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
オフィス	96.0	95.6	96.4	97.0	94.4	93.3	93.1	95.3	96.2	96.1	95.5	92.9	93.1	90.4	90.3	90.7	89.8	91.6	93.3	93.7
レジデンス	91.7	92.3	92.1	93.3	94.5	96.4	95.0	91.2	92.1	91.9	91.8	92.8	92.2	98.5	92.0	90.0	90.9	91.4	86.4	87.5
合計	95.3	95.1	95.7	96.4	94.4	93.8	93.4	94.6	95.5	95.4	94.8	92.9	92.9	92.1	90.9	90.4	90.2	91.5	90.8	91.4

稼働率推移表

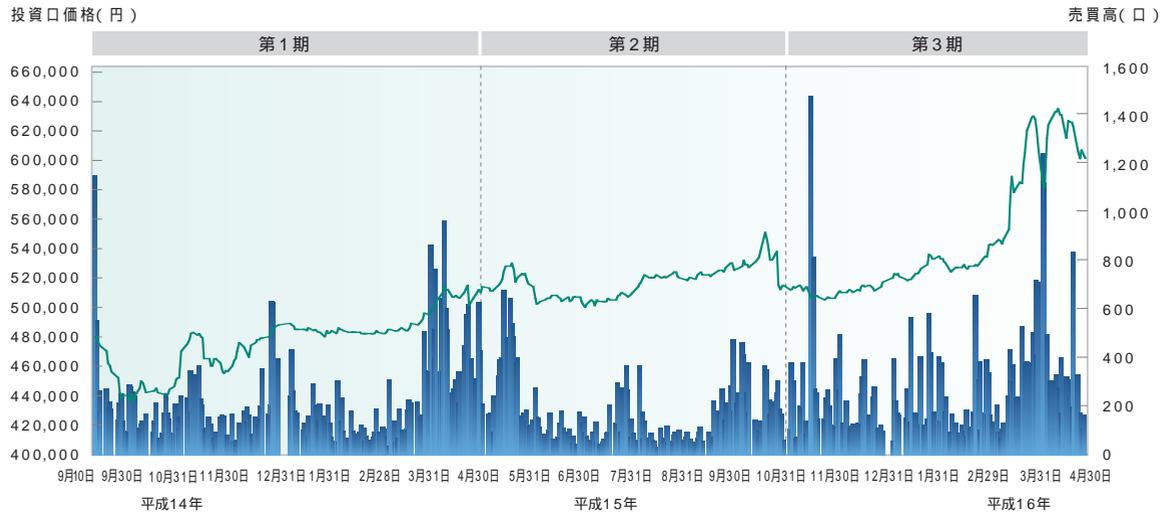


投資口の状況

プレミア投資法人: 投資口価格の動き

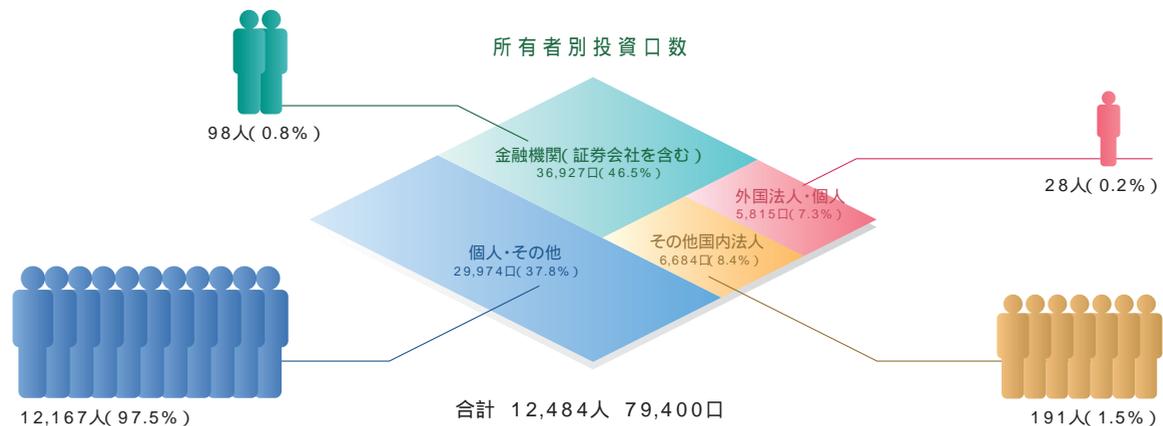
平成16年4月30日終値現在

平成14年9月10日(上場日)から平成16年4月30日までの東京証券取引所における本投資法人投資口の価格(注)、売買高の推移(日単位)は以下の通りです。

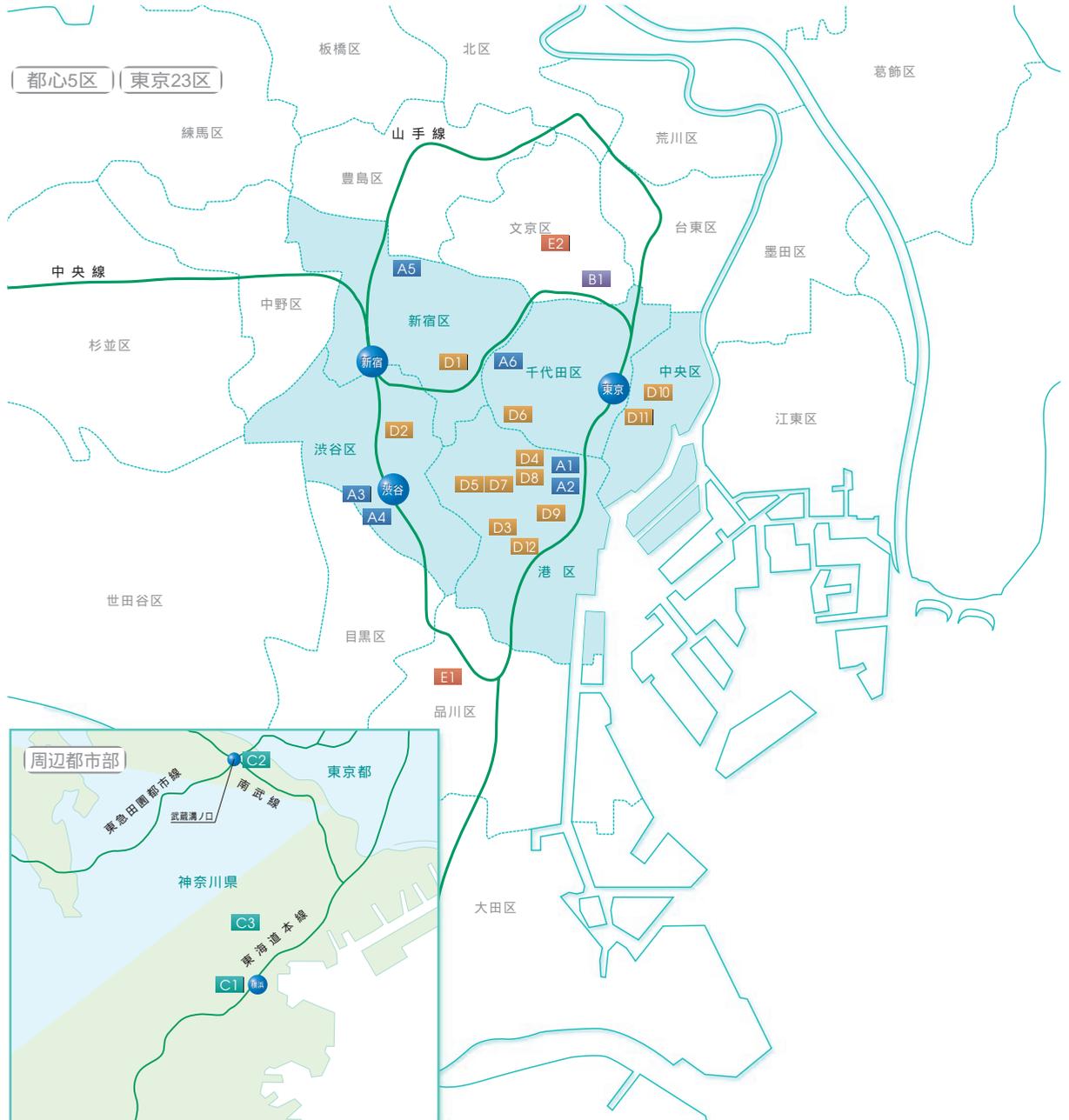


(注)投資口の価格は、終値ベースで記載しております。

所有者別投資主数



ポートフォリオ分布



ポートフォリオ一覧

【第3期(平成16年4月30日現在)保有物件】

用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)(注5)
オフィス	都心5区	A1	ランディック新橋ビル	港区西新橋3-8-3	6,341	8.2
		A2	ランディック第2新橋ビル	港区西新橋3-7-1	7,045	9.1
		A3	フジビル37	渋谷区道玄坂1-18-3	1,727	2.2
		A4	KN渋谷3	渋谷区桜丘町9-8	5,348	6.9
		A5	高田馬場センタービル	新宿区高田馬場1-31-18	5,118	6.6
		A6	六番町ビル	千代田区六番町6-28	7,860	10.2
	東京23区	B1	IPB御茶ノ水ビル	文京区本郷3-3-11	1,456	1.9
	周辺都市部	C1	日総第3ビル	横浜市西区北幸2-5-15	3,558	4.6
		C2	かながわサイエンスパークR&D棟	川崎市高津区坂戸3-2-1	6,556	8.5
		C3	NARA BUILDING	横浜市港北区新横浜2-2-8	1,580	2.0
	小計					46,589
レジデンス	都心5区	D1	パークアクシス四谷ステージ	新宿区四谷4-15	5,208	6.8
		D2	パークアクシス明治神宮前	渋谷区神宮前1-10-11	2,604	3.4
		D3	サンパレス南麻布	港区南麻布1-17-5	1,150	1.5
		D4	キャビンアリーナ赤坂	港区赤坂2-12-23	1,330	1.7
		D5	キャビンアリーナ南青山	港区南青山7-10-17	1,070	1.4
		D6	ピュロー紀尾井町	千代田区平河町2-4-4	1,840	2.4
		D7	ホームウッドビル	港区西麻布4-12-19	5,090	6.6
		D8	六本木グリーンテラス	港区六本木3-3-23	4,678	6.1
		D9	ビーサイト芝公園	港区芝1-10-8	2,181	2.8
		D10	プレミアステージ日本橋茅場町	中央区日本橋茅場町3-4-11	2,430	3.1
		D11	ラング・タワー京橋	中央区京橋2-6-5	927	1.2
	東京23区	E1	ビーサイト大崎	品川区大崎5-5-15	1,072	1.4
	E2	プレミアガーデン本郷	文京区向丘1-14-2	975	1.3	
小計					30,555	39.6
合計					77,144	100.0

【第4期以降取得(取得予定)物件】

用途	地域	物件番号	物件名	所在地	取得(取得予定)価格 (百万円)	取得(取得予定)日
レジデンス	都心5区	D12	(仮称)三田慶大前レジデンス	港区芝 ^(注6)	1,580	平成16年11月末日
合計					1,580	

(注1)本投資法人は、上記の不動産の全てについて不動産信託受益権の形態により取得しております。

(注2)所在地は住居表示を記載しております。

(注3)上記取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注4)投資比率は取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率を記載しております。

(注5)投資比率は小数点第2位を四捨五入しております。

(注6)住居表示は、建物竣工後に決定する予定です。

ポートフォリオ組入物件の概要

第3期
新規
取得物件



物件概要

所在地 千代田区六番町6-28
敷地面積 2,035.95㎡
延床面積 9,339.42㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
建築時期 昭和62年4月

当期稼働日数 36日
期末稼働率 100.0%



(注)平成16年2月以降に取得した物件につきましては、当期稼働日数と期末稼働率のみを表示しております。



第3期
新規
取得物件



物件概要

所在地 文京区向丘1-14-2
敷地面積 1,928.44㎡
延床面積 1,583.61㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
3階建
総戸数 14戸
建築時期 平成14年3月

当期稼働日数 30日

期末稼働率 92.3%



(注)平成16年2月以降に取得した物件につきましては、当期稼働日数と期末稼働率のみを表示しております。

ポートフォリオ組入物件の概要

第3期
取得物件

D10 RESIDENCE
R Residence
プレミアステージ日本橋茅場町
 PREMIER STAGE NIHONBASHI KAYABACHO
 都心5区



物件概要

第3期

所在地	中央区日本橋茅場町3-4-11	当期稼働日数	36日
敷地面積	479.93㎡	期末稼働率	31.5%
延床面積	4,540.70㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根		
	14階建		
総戸数	135戸	(注)平成16年2月以降に取得した物件につきましては、当期稼働日数と期末稼働率のみを表示しております。	
建築時期	平成16年2月		

D11 RESIDENCE
R Residence
ラング・タワー京橋
 LUNGTOWER KYOBASHI
 都心5区



物件概要

第3期

所在地	中央区京橋2-6-5	当期稼働日数	131日
敷地面積	257.46㎡	期末稼働率	84.6%
延床面積	1,714.42㎡		
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根	不動産賃貸事業収益(百万円)	25
	地下1階付11階建	不動産賃貸事業費用(百万円)	11
総戸数	52戸 店舗2区画	不動産賃貸事業損益(百万円)	14
建築時期	平成15年2月		

第3期

取得物件

D7
Residence
R
都心5区

RESIDENCE
ホームウッドビル
HOMAT WOODVILLE



物件概要

所在地 港区西麻布4-12-19
敷地面積 2,983.96㎡
延床面積 8,269.98㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 28戸
建築時期 昭和63年8月

第3期

当期稼働日数	165日
期末稼働率	92.9%
不動産賃貸事業収益(百万円)	118
不動産賃貸事業費用(百万円)	70
不動産賃貸事業損益(百万円)	48

D8
Residence
R
都心5区

RESIDENCE
六本木グリーンテラス
ROPPONGI GREEN TERRACE



物件概要

所在地 港区六本木3-3-23
敷地面積 2,276.48㎡
延床面積 8,332.22㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 33戸
建築時期 平成14年10月

第3期

当期稼働日数	165日
期末稼働率	92.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	159
不動産賃貸事業費用(百万円)	47
不動産賃貸事業損益(百万円)	112

D9
Residence
R
都心5区

RESIDENCE
ビーサイト芝公園
B-SITE SHIBAKOEN



物件概要

所在地 港区芝1-10-8
敷地面積 3,445.59㎡
延床面積 2,548.44㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
12階建
総戸数 88戸
建築時期 平成15年2月

第3期

当期稼働日数	165日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	67
不動産賃貸事業費用(百万円)	16
不動産賃貸事業損益(百万円)	50

ポートフォリオ組入物件の概要

第3期
取得物件

E1 RESIDENCE
Residence
ビーサイト大崎
B-SITE OSAKI
東京23区



物件概要

所在地 品川区大崎5-5-15
敷地面積 474.67㎡
延床面積 1,462.62㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
9階建
総戸数 64戸
建築時期 平成14年12月

第3期	
当期稼働日数	165日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	35
不動産賃貸事業費用(百万円)	9
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

第2期
取得物件

D5 RESIDENCE
Residence
キャビンアリーナ南青山
都心5区



物件概要

所在地 港区南青山7-10-17
敷地面積 210.52㎡
延床面積 1,399.33㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
14階建
総戸数 37戸
建築時期 平成15年2月

第3期	
当期稼働日数	182日
期末稼働率	94.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	40
不動産賃貸事業費用(百万円)	14
不動産賃貸事業損益(百万円)	26

D6 RESIDENCE
Residence
ビュロー紀尾井町
都心5区



物件概要

所在地 千代田区平河町2-4-4
敷地面積 306.73㎡
延床面積 2,008.55㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
11階建
総戸数 50戸
建築時期 平成14年11月

第3期	
当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	62
不動産賃貸事業費用(百万円)	12
不動産賃貸事業損益(百万円)	50

第1期

取得物件

A1

ランディック新橋ビル



物件概要

所在地 港区西新橋3-8-3
敷地面積 1,003.27㎡
延床面積 6,914.84㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
9階建
建築時期 昭和57年6月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	88.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	199
不動産賃貸事業費用(百万円)	86
不動産賃貸事業損益(百万円)	112



A2

ランディック第2新橋ビル



物件概要

所在地 港区西新橋3-7-1
敷地面積 1,400.74㎡
延床面積 8,332.65㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
11階建
建築時期 昭和53年12月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	277
不動産賃貸事業費用(百万円)	93
不動産賃貸事業損益(百万円)	184



A3

フジビル37



物件概要

所在地 渋谷区道玄坂1-18-3
敷地面積 435.26㎡
延床面積 2,721.71㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下2階付8階建
建築時期 平成3年6月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	86
不動産賃貸事業費用(百万円)	39
不動産賃貸事業損益(百万円)	46



A4

KN渋谷3



物件概要

所在地 渋谷区桜丘町9-8
敷地面積 2,327.60㎡
延床面積 7,737.27㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付4階建
建築時期 平成5年2月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	76.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	215
不動産賃貸事業費用(百万円)	96
不動産賃貸事業損益(百万円)	119



ポートフォリオ組入物件の概要

第1期
取得物件

A5 高田馬場センタービル



物件概要

所在地 新宿区高田馬場1-31-18
敷地面積 1,556.29㎡
延床面積 9,906.83㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建
建築時期 平成4年5月

	第3期
当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	245
不動産賃貸事業費用(百万円)	141
不動産賃貸事業損益(百万円)	104



B1 IPB御茶ノ水ビル



物件概要

所在地 文京区本郷3-3-11
敷地面積 460.41㎡
延床面積 2,314.89㎡
構造 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付9階建
建築時期 平成4年3月

当該物件は写真中央の建物及びその敷地です。

	第3期
当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	70
不動産賃貸事業費用(百万円)	30
不動産賃貸事業損益(百万円)	39



C1 日総第3ビル



物件概要

所在地 横浜市西区北幸2-5-15
敷地面積 1,440.14㎡
延床面積 7,562.90㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付8階建
建築時期 昭和61年4月

	第3期
当期稼働日数	182日
期末稼働率	100.0%
不動産賃貸事業収益(百万円)	180
不動産賃貸事業費用(百万円)	79
不動産賃貸事業損益(百万円)	100



C2 かながわサイエンスパークR&D棟



物件概要

所在地 川崎市高津区坂戸3-2-1
敷地面積 55,362.76㎡(持分18.4591%)(注1)
延床面積 83,500.67㎡(持分27%)(注2)
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付12階建
建築時期 平成元年7月

	第3期
当期稼働日数	182日
期末稼働率	88.8%
不動産賃貸事業収益(百万円)	479
不動産賃貸事業費用(百万円)	358
不動産賃貸事業損益(百万円)	120



(注1)括弧内の割合は、本投資法人の所有に係る敷地権割合(1,000,000分の683,672)に対する共有持分割合(27%)を示します。
(注2)括弧内の割合は、本投資法人の所有に係る共有持分割合を示します。

C3

NARA BUILDING



Office

周辺都市部

物件概要

所在地 横浜市港北区新横浜2-2-8
敷地面積 700.59㎡
延床面積 5,356.99㎡
構造 鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付11階建
建築時期 平成4年3月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	98.2%
不動産賃貸事業収益(百万円)	97
不動産賃貸事業費用(百万円)	50
不動産賃貸事業損益(百万円)	47



D1

パークアクシス四谷ステージ



Residence

都心5区

物件概要

所在地 新宿区四谷4-15
敷地面積 1,255.28㎡
延床面積 8,158.30㎡
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付16階建
総戸数 127戸
建築時期 平成13年11月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	97.4%
不動産賃貸事業収益(百万円)	190
不動産賃貸事業費用(百万円)	77
不動産賃貸事業損益(百万円)	113



D2

パークアクシス明治神宮前



Residence

都心5区

物件概要

所在地 渋谷区神宮前1-10-11
敷地面積 771.73㎡
延床面積 1,913.18㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付7階建
総戸数 26戸、店舗3区画
建築時期 平成14年3月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	93.1%
不動産賃貸事業収益(百万円)	76
不動産賃貸事業費用(百万円)	21
不動産賃貸事業損益(百万円)	55



D3

サンパレス南麻布



Residence

都心5区

物件概要

所在地 港区南麻布1-17-5
敷地面積 677.02㎡
延床面積 2,227.37㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
地下1階付6階建
総戸数 13戸
建築時期 平成元年11月

第3期

当期稼働日数	182日
期末稼働率	69.6%
不動産賃貸事業収益(百万円)	42
不動産賃貸事業費用(百万円)	28
不動産賃貸事業損益(百万円)	14



ポートフォリオ組入物件の概要

第1期
取得物件

D4 キャビンアリーナ赤坂



物件概要

所在地 港区赤坂2-12-23
敷地面積 353.37㎡
延床面積 1,793.32㎡
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根
10階建
総戸数 32戸
建築時期 平成14年11月

	第3期
当期稼働日数	182日
期末稼働率	92.3%
不動産賃貸事業収益(百万円)	48
不動産賃貸事業費用(百万円)	15
不動産賃貸事業損益(百万円)	32



第4期 以降 取得予定 物件



(仮称)
三田慶大前レジデンス

物件概要

所在地 港区芝(注)
敷地面積 286.67㎡
延床面積 1,761.35㎡(予定)
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
一部鉄筋コンクリート造
地下1階付10階建(予定)
総戸数 48戸、店舗2区画(予定)
建築時期 平成16年11月(竣工予定)



本図は、設計図書をもとに竣工
予定の建物を想定して作成
した完成予想図であり、実際
とは異なる場合があります。

(注) 住居表示は建物竣工後に決定する予定です。

本投資法人の基本的な仕組み



運用会社の概要

■ 資産運用会社 社長挨拶

プレミア投資法人の投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、私どもプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社では、平成14年5月にプレミア投資法人の資産運用を受託させていただき、その後同年9月には、プレミア投資法人の東京証券取引所不動産投資信託市場への上場を果たし、本年4月まで新規資産の取得、保有資産の運用管理等で実績を積み上げてまいりました。

今期も計画を上回る運用実績を達成することができましたが、ひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

以下にプレミア投資法人の第3期(平成16年4月期)運用の経緯及び今後の見通し等につきまして、くわしく報告させていただきます。

今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



プレミア・リート・
アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
久保 健太

■ 名称、資本の額及び事業の内容

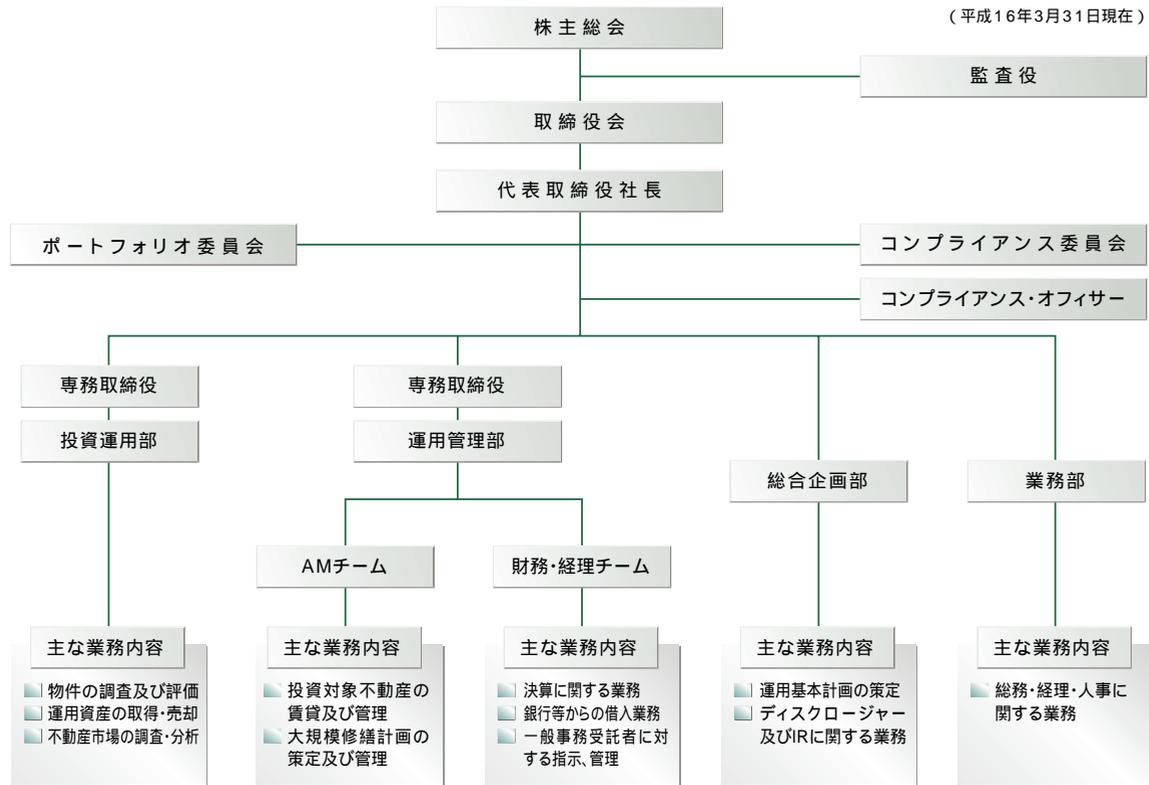
名称：プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額：300百万円(平成16年3月31日現在)
事業内容：投資法人資産運用業



沿革

平成13年 7月17日	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社設立
平成13年 8月31日	宅地建物取引業者としての免許取得
平成13年10月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
平成14年 2月19日	投資法人資産運用業の認可取得

資産運用会社の組織



株主構成

株主	住所	株式数	比率
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,626株	27.1%
日興ビルディング株式会社	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,080株	18.0%
中央三井アセットマネジメント株式会社	東京都港区芝三丁目23番1号	600株	10.0%
三井住友海上火災保険株式会社	東京都中央区新川二丁目27番2号	600株	10.0%
その他		2,094株	34.9%
合計		6,000株	100.0%

資産運用の概況

1 営業成績及び財産の状況の推移

期		第1期	第2期	第3期
計算期間		自平成14年5月2日 至 平成15年4月30日	自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日	自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日
営業成績				
営業収益	千円	2,858,816	2,398,351	2,816,120
（うち不動産賃貸事業収益）	千円	(2,858,816)	(2,398,351)	(2,816,120)
営業費用	千円	1,416,881	1,318,062	1,606,595
（うち不動産賃貸事業費用）	千円	(1,178,548)	(1,126,685)	(1,350,480)
営業利益	千円	1,441,934	1,080,289	1,209,524
経常利益	千円	1,184,540	886,578	969,856
当期純利益 (a)	千円	1,182,688	885,586	968,839
財産等の状況（期末日現在）				
総資産額 (b)	千円	55,751,232	57,232,321	84,340,099
有利子負債額	千円	23,800,000	25,600,000	41,800,000
純資産額 (c)	千円	28,569,888	28,272,821	38,022,626
出資総額	千円	27,387,200	27,387,200	37,053,760
分配の状況				
分配総額 (d)	千円	1,182,654	885,594	968,838
配当性向 (注4)(d)(a)	%	99.9	100.0	99.9
1口当たり情報				
発行済投資口数 (e)	口	59,400	59,400	79,400
1口当たり純資産額 (c)(e)	円	480,974	475,973	478,874
1口当たり分配金額 (d)(e)	円	19,910	14,909	12,202
（うち1口当たり利益分配金）	円	(19,910)	(14,909)	(12,202)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	()	()	()
財務指標				
総資産経常利益率 (注2)	%	2.1 (3.3)	1.6 (3.1)	1.4 (2.7)
純資産利益率 (注3)	%	4.1 (6.4)	3.1 (6.2)	2.9 (5.8)
純資産比率 (c)(b)	%	51.2	49.4	45.1
賃貸NOI (Net Operating Income) (注5)	千円	2,150,215	1,658,191	1,977,310

(注1) 営業収益等には、消費税等は含まれておりません。

(注2) 総資産経常利益率：経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
 (第1期は、総資産経常利益率：経常利益 / 期末総資産額)

(注3) 純資産利益率：当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
 (第1期は、純資産利益率：当期純利益 / 期末純資産額)

なお、上記(注2)(注3)ともに、第1期は実質的な運用日数233日に基づいて算出した年換算値を、第2期は会計計算期間184日、第3期は同182日に基づいて算出した年換算値を()内に併記しております。

(注4) 配当性向については、小数点第1位未満を切捨ててにより表示しております。

(注5) 賃貸NOI：(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 当期減価償却費

2 当期の資産の運用の経過

A. ファンドの主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社を設立企画人として、平成14年5月2日に出資総額2億円（400口）で設立され、平成14年9月10日に公募による投資口の追加発行（59,000口）を実施し、約272億円の資金を調達して同日東京証券取引所に上場いたしました（銘柄コード8956）。また、当期におきまして、平成15年11月15日に一般公募により18,000口の投資口を、平成15年12月10日に第三者割当により2,000口の投資口をそれぞれ追加発行しております。本投資法人は、投資地域を東京経済圏に特化し、オフィスビル及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中期的に安定した収益の確保を図ってまいりました。当期は、下記のとおり、レジデンス7物件とオフィスビル1物件の取得を行っております。

B. 投資環境と運用実績

a. 物件の取得

当期の投資環境は、東京都心部における集中的なオフィスビルの新規供給による供給過剰が一部に懸念されておりましたが、当該新規オフィスビルへの投資需要には、底堅いものがみられ、また、レジデンスにおいても、低金利下での利回りを追求した個人投資家の参入等から、総じて加熱気味の状況となりました。かかる中、本投資法人は、優良物件の入札には、積極的に参加しつつも取得後の投資採算を重視した投資に注力し、相対取引により、平成15年11月18日にホームウッドビル（取得価格5,090百万円）六本木グリーンテラス（同4,678百万円）、ピーサイト芝公園（同2,181百万円）、ピーサイト大崎（同1,072百万円）、平成15年12月22日にラング・タワー京橋（同927百万円）、平成16年3月26日にプレミアステージ日本橋茅場町（同2,430百万円）、平成16年4月1日にプレミアガーデン本郷（同975百万円）のレジデンスをそれぞれ取得し、また、オフィスビルについては、平成16年3月26日に六番町ビル（同7,860百万円）を取得しました。

このように本投資法人のポートフォリオの運用バランスの充実を図るべくレジデンスへの投資比率^(注)を高めた結果、平成16年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル10棟、レジデンス13棟、取得価格の総額77,144百万円、総賃貸可能面積96,057.86㎡、テナント数491となり、オフィスビルとレジデンスへの用途別の投資比率は平成15年10月31日現在の74.6%：25.4%から、60.4%：39.6%になりました。

b. 本投資法人の保有する資産の運用管理

平成16年4月30日現在、オフィスの稼働率は93.7%、レジデンスの稼働率は87.5%、全不動産の稼働率は91.4%となっております。

(注) 投資比率とは、本投資法人の資産の取得価格の総額に対する当該物件の取得価格の比率をいいます。

C. 資金調達の概要

前述の新規物件取得に当たり、以下の資金調達を行っております。

a. 平成15年11月18日に取得した4物件について

投資口追加発行（9,666百万円）による手取金のほか、複数の金融機関から長期借入金9,400百万円（借入期間：平成15年11月18日～平成20年11月18日、固定金利借入4,700百万円、変動金利借入4,700百万円）を調達しました。

b. 平成16年3月26日乃至平成16年4月1日に取得した3物件について

中央三井信託銀行株式会社より、短期借入金12,400百万円（借入期間：11,300百万円について平成16年3月26日～平成17年3月25日、1,100百万円について平成16年4月1日～平成17年3月25日）を調達しました。なお、内3,900百万円は、新規物件取得に機動的に対応するため、同行と契約しております極度ローン（借入極度額8,000百万円）を利用しております。

この結果、平成16年4月30日時点での借入れは41,800百万円（内長期借入金は29,400百万円、借入金総額中の長期借入金比率70.3%）となっております。

D. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益2,816百万円、営業利益1,209百万円、経常利益969百万円、当期純利益は968百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、また投資口1口当たりの分配金を12,202円といたしました。

3 増資等の状況

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資金総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成14年5月2日	私募設立	400	400	200	200	（注1）
平成14年9月10日	公募増資	59,000	59,400	27,187	27,387	（注2）
平成15年11月15日	公募増資	18,000	77,400	8,699	36,087	（注3）
平成15年12月10日	グリーンシュエーションによる第三者割当	2,000	79,400	966	37,053	（注4）

（注1）1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注2）1口当たり発行価格480,000円（引受価額460,800円）にて物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行いたしました。

（注3）1口当たり発行価格501,760円（引受価額483,328円）にて、物件の取得資金等の調達を目的として公募にて新投資口を発行いたしました。

（注4）平成15年11月15日に行われた公募増資に伴い、1口当たり483,328円にて、日興シティグループ証券会社に対して新投資口の割当を行いました。なお、日興シティグループ証券会社は、平成15年12月31日付でその日本におけるすべての支店の営業の全部を日興シティグループ証券準備株式会社に譲渡しました。また、日興シティグループ証券準備株式会社は、その商号を平成15年12月31日付をもって、日興シティグループ証券株式会社に変更しております。以下、同じ意味で用います。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人が投資証券を上場する東京証券取引所の不動産投資信託（REIT）市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期
決算年月	平成15年4月	平成15年10月	平成16年4月
最高	515,000円	551,000円	635,000円
最低	435,000円	500,000円	505,000円
期初価格 ^{（注）}	483,000円	510,000円	512,000円
期末価格	512,000円	515,000円	601,000円

（注）第1期の期初価格は上場日（平成14年9月10日）の終値です。

4 分配金等の状況

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を12,202円といたしました。

期	第1期	第2期	第3期
計算期間	（自平成14年5月2日 至平成15年4月30日）	（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）	（自平成15年11月1日 至平成16年4月30日）
当期純利益総額	1,182,688千円	885,586千円	968,839千円
利益留保額	34千円	26千円	27千円
金銭の分配金総額	1,182,654千円	885,594千円	968,838千円
（一口当たり分配金）	（19,910円）	（14,909円）	（12,202円）
うち利益分配金総額	1,182,654千円	885,594千円	968,838千円
（一口当たり利益分配金）	（19,910円）	（14,909円）	（12,202円）
うち出資払戻総額	円	円	円
（一口当たり出資払戻額）	（円）	（円）	（円）

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

A. 今後の運用の基本方針

本投資法人では、東京経済圏^(注)に立地するオフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産を投資対象とし、中長期的な観点から、本投資法人に属する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行うこととしております。

(注)東京経済圏とは、以下に定義する都心5区を中心とし、東京23区及び周辺都市部を含む地域をいいます。

- ・都心5区……………千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区
- ・東京23区……………都心5区を除いた東京都特別区
- ・周辺都市部……………東京都特別区を除く東京都下、神奈川県（横浜市、川崎市を中心とする人口集中地等）、埼玉県（さいたま市を中心とする人口集中地等）、千葉県（千葉市を中心とする人口集中地等）の1都3県

B. 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、中長期的に、本投資法人のポートフォリオにおけるオフィスビルとレジデンスとの投資金額における比率を概ね6対4とすることを目標としており、かかる方針に基づいて、新規物件の取得を進めていく計画です。なお、当期においてレジデンスへの投資比率を高めた結果、期末時点でのオフィスビルとレジデンスの比率は、概ね目標とする6対4の比率に至りましたので今後の取得方針としては、オフィスビルとレジデンスの二市場の市況動向を見極めながら、機動的な物件取得を行いつつポートフォリオのバランスを図っていく方針です。

C. 管理運営（内部成長）について

- a. オフィスのみならずレジデンスも供給過剰にあるといわれ賃貸市況が軟化しつつある状況下で、空室率の低減を最優先課題として取り組みます。
- b. 賃貸借契約については、期間の長期化及び固定化に努めます。
- c. 物件のハード管理面では、管理グレードの適正化を基本方針とし、管理コストの逡減を考慮しつつ、それぞれの建物の機能の維持・保全に最適な修繕計画を立案・実行することにより、キャッシュ・フローの最大化を図ります。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

項目	期別	第1期	第2期	第3期
		(平成15年4月30日現在)	(平成15年10月31日現在)	(平成16年4月30日現在)
発行する投資口の総数		2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数		59,400口	59,400口	79,400口
投資主数		11,954人	10,829人	12,484人

2 主要な投資主

本投資法人の投資口の総口数の10%以上を所有する投資主はおりません。

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有投資口数の割合(%)(注)
中央三井信託銀行株式会社	東京都港区芝三丁目33番1号	2,970	3.74
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,826	3.55
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	2,655	3.34
株式会社山梨中央銀行	甲府市丸の内一丁目20番8号	2,294	2.88
株式会社北都銀行	秋田市中通三丁目1番41号	1,900	2.39
株式会社常陽銀行	水戸市南町二丁目5番5号	1,890	2.38
株式会社北洋銀行	札幌市中央区大通西三丁目11番地	1,714	2.15
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	1,710	2.15
エイアイユーインシュアランスカンパニーオールディ-4レンディング	東京都千代田区丸の内一丁目1番3号	1,695	2.13
ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定その他口)	東京都中央区日本橋本石町四丁目4番1号	1,481	1.86
合計		21,135	26.61

(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

3 執行役員及び監督役員

当期末における執行役員及び監督役員の氏名等は以下のとおりです。

区分	氏名	主な兼職等
執行役員	吉田和美	(注)
監督役員	飯沼春樹	飯沼総合法律事務所、弁護士
	玉澤健児	玉澤健児税理士事務所、公認会計士、税理士

(注)吉田和美は、平成16年5月1日付で退任し、平成16年5月2日付で松澤 宏が執行役員に就任しております。

4 投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

当期末における資産の運用を行う投資信託委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
投資信託委託業者(資産運用会社)	プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(引受人)	(注)

(注)平成15年11月に実施した公募による投資口の追加発行に際し、日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピーシー株式会社、極東証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、藍澤證券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社を投資口の募集に関する一般事務受託者として選任いたしました。平成15年11月14日に払込が完了し、現在委託業務は終了しております。

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	用途	第2期（平成15年10月31日現在）		第3期（平成16年4月30日現在）	
			保有総額（百万円）	対総資産比率（％）	保有総額（百万円）	対総資産比率（％）
信託不動産	都心5区	オフィス	25,622	44.8	33,705	40.0
		レジデンス	13,578	23.7	29,083	34.5
	東京23区	オフィス	1,453	2.5	1,442	1.7
		レジデンス			2,102	2.5
	周辺都市部	オフィス	11,537	20.2	11,399	13.5
小計			52,191	91.2	77,732	92.2
預金・その他資産			5,040	8.8	6,607	7.8
資産総額計			57,232	100.0	84,340	100
			(52,191)	(91.2)	(77,732)	(92.2)

(注1) 上記の信託不動産は全て信託受益権として保有しております。

(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

(注3) ()内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しております。なお、預金・その他資産には、不動産の賃貸に伴い賃借人より預託を受けた敷金・保証金等の額に相当する預金が、第2期2,765百万円、第3期3,720百万円が含まれており、当該金額を含む実質不動産比率は、第2期96.0％、第3期96.6％となります。

(注4) 本投資法人は、外貨建資産を保有しておりません。

2 主要な保有資産

本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	期末稼働率 (％)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (％)	主たる用途
A6	六番町ビル	8,229	6,872.77	6,872.77	100.0	2.4	オフィス
A2	ランディック第2新橋ビル	7,026	6,962.30	6,962.30	100.0	9.9	オフィス
A1	ランディック新橋ビル	6,332	5,593.24	4,941.04	88.3	7.1	オフィス
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	6,311	15,149.60 (注1)	13,449.06 (注1)	88.8	17.0	オフィス
A4	KN渋谷3	5,342	5,824.31	4,436.55	76.2	7.6	オフィス
D1	パークアクシス四谷ステージ	5,270	6,732.18	6,556.24	97.4	6.8	レジデンス
D7	ホームウッドビル	5,170	5,793.93	5,385.25	92.9	4.2	レジデンス
A5	高田馬場センタービル	5,049	6,302.81	6,302.81	100.0	8.7	オフィス
D8	六本木グリーンテラス	4,702	5,748.89	5,301.96	92.2	5.7	レジデンス
C1	日総第3ビル	3,538	5,487.17	5,487.17	100.0	6.4	オフィス
合計		56,974	70,467.20	65,695.15	93.2	75.8	

(注1) かながわサイエンスパークR&D棟の本投資法人の保有持分（共有持分27％）を示しています。

(注2) 稼働率及び対総不動産賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しております。

3 不動産等組入資産明細

A. 平成16年4月30日現在、本投資法人が保有するオフィス・レジデンス（不動産を主な信託財産とする信託受益権）は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地	所有形態	期末算定価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)
A1	ランディック新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目8番3号	信託受益権	5,860	6,332
A2	ランディック第2新橋ビル	東京都港区西新橋三丁目7番1号	信託受益権	6,850	7,026
A3	フジビル37	東京都渋谷区道玄坂一丁目18番3号	信託受益権	1,740	1,725
A4	KN渋谷3	東京都渋谷区桜丘町9番8号	信託受益権	5,730	5,342
A5	高田馬場センタービル	東京都新宿区高田馬場一丁目31番18号	信託受益権	5,090	5,049
A6	六番町ビル	東京都千代田区六番町6番28号	信託受益権	8,450	8,229
B1	IPB御茶ノ水ビル	東京都文京区本郷三丁目3番11号	信託受益権	1,440	1,442
C1	日総第3ビル	神奈川県横浜市西区北幸二丁目5番15号	信託受益権	3,480	3,538
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	神奈川県川崎市高津区坂戸三丁目2番1号	信託受益権	5,970	6,311
C3	NARA BUILDING II	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目2番8号	信託受益権	1,570	1,548
小計				46,180	46,546
D1	パークアクセス四谷ステージ	東京都新宿区四谷四丁目15	信託受益権	5,220	5,270
D2	パークアクセス明治神宮前	東京都渋谷区神宮前一丁目10番11号	信託受益権	2,600	2,664
D3	サンパレス南麻布	東京都港区南麻布一丁目17番5号	信託受益権	1,000	1,169
D4	キャビンアリーナ赤坂	東京都港区赤坂二丁目12番23号	信託受益権	1,440	1,356
D5	キャビンアリーナ南青山	東京都港区南青山七丁目10番17号	信託受益権	1,140	1,093
D6	ビューロー紀尾井町	東京都千代田区平河町二丁目4番4号	信託受益権	1,770	1,938
D7	ホームウッドビル	東京都港区西麻布四丁目12番19号	信託受益権	4,960	5,170
D8	六本木グリーンテラス	東京都港区六本木三丁目3番23号	信託受益権	5,030	4,702
D9	ピーサイト芝公園	東京都港区芝一丁目10番8号	信託受益権	2,030	2,192
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番11号	信託受益権	2,610	2,553
D11	ラング・タワー京橋	東京都中央区京橋二丁目6番5号	信託受益権	1,010	970
E1	ピーサイト大崎	東京都品川区大崎五丁目5番15号	信託受益権	1,070	1,078
E2	プレミアガーデン本郷	東京都文京区向丘一丁目14番2号	信託受益権	1,000	1,024
小計				30,880	31,185
合計				77,060	77,732

(注) 期末算定価額は、投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、本投資法人は不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とする財団法人日本不動産研究所乃至日本土地建物株式会社作成の報告書による）を記載しております（百万円未満を切捨てにより表示しております）。

B. 本投資法人が投資するオフィス・レジデンス毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第2期(自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日)				第3期(自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)			
		テナント総数 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)	不動産賃貸事業収 益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事 業収益比率(%)	テナント総数 期末時点(件)	稼働率期末時点 (%)	不動産賃貸事業収 益期間中(百万円)	対総不動産賃貸事 業収益比率(%)
A1	ランディック新橋ビル	8	79.6	240	10.0	10	88.3	199	7.1
A2	ランディック第2新橋ビル	7	100.0	282	11.8	7	100.0	277	9.9
A3	フジビル37	8	100.0	90	3.8	8	100.0	86	3.1
A4	KN渋谷3	1	76.2	277	11.6	1	76.2	215	7.6
A5	高田馬場センタービル	7	100.0	253	10.6	7	100.0	245	8.7
A6	六番町ビル					1	100.0	(注4)	(注4)
B1	IPB御茶ノ水ビル	6	100.0	71	3.0	6	100.0	70	2.5
C1	日総第3ビル	7	89.8	186	7.8	7	100.0	180	6.4
C2	かながわサイエンスパークR&D棟	40	90.8	515	21.5	42	88.8	479	17.0
C3	NARA BUILDING II	12	83.7	88	3.7	14	98.2	97	3.5
	小 計	96	90.4	2,006	83.7	103	93.7	1,920	68.2
D1	パークアクシス四谷ステージ	127/127(注1)	100.0	174	7.3	124/127(注1)	97.4	190	6.8
D2	パークアクシス明治神宮前(注2)	29/29(注1)	100.0	77	3.2	27/29(注1)	93.1	76	2.7
D3	サンパレス南麻布	13/13(注1)	100.0	41	1.7	9/13(注1)	69.6	42	1.5
D4	キャビンアリーナ赤坂	31/32(注1)	94.7	43	1.8	30/32(注1)	92.3	48	1.7
D5	キャビンアリーナ南青山	33/37(注1)	88.2	12	0.5	35/37(注1)	94.3	40	1.5
D6	ビュロー-紀尾井町	1	100.0	41	1.7	1	100.0	62	2.2
D7	ホームウッドビル					26	92.9	118	4.2
D8	六本木グリーンテラス					30	92.2	159	5.7
D9	ビーサイト芝公園					1	100.0	67	2.4
D10	プレミアステージ日本橋茅場町					41	31.5	19	0.7
D11	ラング・タワー京橋(注3)					50	84.6	25	0.9
E1	ビーサイト大崎					1	100.0	35	1.3
E2	プレミアガーデン本郷					13	92.3	6	0.2
	小 計	234/239	98.5	392	16.3	388	87.5	895	31.8
	合 計	330	92.1	2,398	100.0	491	91.4	2,816	100.0

(注1) テナント総数は、入居者数/総戸数を示しております。また、マスターリース契約が締結されている場合は転借人の数を入居者数としております。

(注2) パークアクシス明治神宮前の総戸数には、店舗3区画が含まれております。

(注3) ラング・タワー京橋の総戸数には、店舗2区画が含まれております。

(注4) 本物件につきましては、ひとつの主要テナントとの賃貸借契約による契約賃料収入が本物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナントから賃料収入を開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載しておりません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権は、上記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成16年4月30日現在において上記「3 不動産等組入資産明細」に記載の物件以外に本投資法人が投資している特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定について

投資対象不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれております。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
ランディック第2 新橋ビル	東京都 港区	個別空調化工事、給水排水通気 配管更新工事	自平成16年3月 至平成17年5月	298		
日総第3ビル	神奈川県 横浜市	駐車場駆動モーター交換、昇降 ローラーチェーン交換工事	自平成16年6月 至平成16年11月	11.75		
かながわサイエンス パークR&D棟	神奈川県 川崎市	電灯照明器具 安定器交換工事	自平成16年5月 至平成17年2月	13.5		

2 期中に行った資本的支出について

投資対象不動産において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は79.3百万円であり、当期費用に区分された修繕費62.4百万円と合せ、141.8百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額（百万円）
ホームウッドビル	東京都港区	101号室改修工事 201号室外工事	自平成15年11月 至平成16年2月	51.4
かながわサイエンス パークR&D棟	神奈川県川崎市	電灯照明器具交換工事	自平成16年1月 至平成16年2月	5.8
その他の工事				22.1
合 計				79.3

3 計算期間末毎に積み立てた金銭（修繕積立金）

（単位：百万円）

項目	期 別	第1期	第2期	第3期
		（自平成14年5月2日 至平成15年4月30日）	（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）	（自平成15年11月1日 至平成16年4月30日）
前期末積立金残高			143	144
当期積立額		143	1	51
当期積立金取崩額				
次期繰越額		143	144	196

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用の明細

項目	第1期	第2期	第3期
	(自平成14年5月2日 至平成15年4月30日)	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)
(a)資産運用報酬	115,216千円	93,139千円	110,068千円
(b)資産保管委託報酬	6,324千円	5,092千円	6,985千円
(c)一般事務委託報酬	50,048千円	37,559千円	58,041千円
(d)役員報酬	18,000千円	9,000千円	9,000千円
(e)その他費用	48,744千円	46,585千円	72,019千円
合計	238,333千円	191,377千円	256,114千円

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額の他、個々の投資不動産の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬分として第1期128,497千円、第2期13,212千円、第3期126,068千円があります。

2 借入状況

第3期の決算日における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	項目	借入日	前期末残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)(注2)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
	借入先								
短期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月26日		8,500	0.88917	平成17年3月25日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月26日		2,800	1.08917	平成17年3月25日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成16年4月1日		1,100	1.07250	平成17年3月25日			
	小 計			12,400					
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	3,500	3,500	0.98471	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利
	株式会社りそな銀行	平成14年9月11日	5,000	5,000	0.98471	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	1,500	1,500	0.98471	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・固定金利
	中央三井信託銀行株式会社	平成14年9月11日	5,500	5,500	1.12250	平成17年9月9日			
	住友信託銀行株式会社	平成14年9月11日	1,500	1,500	1.12250	平成17年9月9日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・固定金利
	住友生命保険相互会社	平成14年9月11日	3,000	3,000	1.12250	平成17年9月9日			
	中央三井信託銀行株式会社	平成15年11月18日		2,350	1.78125	平成20年11月18日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・固定金利
	株式会社りそな銀行	平成15年11月18日		2,350	1.78125	平成20年11月18日			
株式会社UFJ銀行	平成15年11月18日		2,350	1.03505	平成20年11月18日	期限一括	(注1)	有担保・無保証・変動金利	
株式会社あおぞら銀行	平成15年11月18日		2,350	1.03505	平成20年11月18日				
	小 計		20,000	29,400					
	合 計		20,000	41,800					

(注1) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 変動金利借入金については、期中の平均利率(加重平均)を表示しております。

(注3) 前期末に残高のあった借入金の内、第3期に短期借入金4,500百万円及び長期借入金1,100百万円を返済いたしました。

3 投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

A. 当期における売買状況

(単位：百万円)

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格	譲渡年月日	譲渡価額	帳簿価額	売却損益
A6	六番町ビル	平成16年3月26日	7,860				
D7	ホームウッドビル	平成15年11月18日	5,090				
D8	六本木グリーンテラス	平成15年11月18日	4,678				
D9	ビーサイト芝公園	平成15年11月18日	2,181				
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	平成16年3月26日	2,430				
D11	ラング・タワー京橋	平成15年12月22日	927				
E1	ビーサイト大崎	平成15年11月18日	1,072				
E2	プレミアガーデン本郷	平成16年4月1日	975				
合計			25,213				

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

(注2) 当期取得した全物件とも、当該不動産を信託財産とする不動産信託受益権として取得しております。

B. 本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、次の資産の不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成16年11月末日の取得を予定しております。

取得資産：不動産を信託する信託受益権として取得予定

取得予定価格(注)：1,580百万円

物件名：(仮称)三田慶大前レジデンス

所在地：東京都港区芝五丁目110番1、110番2

(住居表示は、建物竣工後に決定する予定です。)

用途：店舗、共同住宅(予定)

敷地面積：286.67㎡

建物延床面積：1,761.35㎡(予定)

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造地下1階付10階建(予定)

戸数：住戸48戸、店舗2区画(予定)

建築時期：平成16年11月(竣工予定)

総賃貸可能面積：1,578.74㎡(予定)

(注) 取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。

2 その他の資産の売買及び売買総額並びに取引の状況

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産については、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3 特定資産の価格等の調査

A．調査を行った者の名称 中央青山監査法人

B．価格調査の結果

物件 番号	不動産等の名称	特定資産の種類	取得年月日	取得価格 (百万円)	特定資産の調査価格 (百万円)
A6	六番町ビル	不動産信託受益権	平成16年3月26日	7,860	8,400
D7	ホームウッドビル	不動産信託受益権	平成15年11月18日	5,090	5,150
D8	六本木グリーンテラス	不動産信託受益権	平成15年11月18日	4,678	5,070
D9	ビーサイト芝公園	不動産信託受益権	平成15年11月18日	2,181	2,190
D10	プレミアステージ日本橋茅場町	不動産信託受益権	平成16年3月26日	2,430	2,590
D11	ラング・タワー京橋	不動産信託受益権	平成15年12月22日	927	1,010
E1	ビーサイト大崎	不動産信託受益権	平成15年11月18日	1,072	1,070
E2	プレミアガーデン本郷	不動産信託受益権	平成16年4月1日	975	1,000
合 計				25,213	26,480

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、中央青山監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づいて行っています。また上記の調査価格の他、不動産の所在、地番その他当該不動産を特定するために必要な事項について調査報告書を受領しております。

(注2) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。

C．調査の方法

上記調査価格は、独立鑑定評価額です。当該評価額の算定に当たり、収益還元法、原価法取引事例比較法を使用しております。また、信託財産を特定するために必要な事項及び信託の受益権の内容については、本投資法人の提出した資料と照合し、一致しました。

4 利害関係人等との取引状況等

A. 取引状況

該当する取引はありません。

B. 利害関係人等への支払手数料等の金額

区 分	支払手数料 総額 A (千円)	利害関係人等との取引の内訳 (注1)		B / A (%)
		支払先	支払額 B (千円)	
建物管理委託報酬	135,866	アール・エー・アセット・マネジメント株式会社	59,478	43.8
レジデンスマーケット調査費	1,200	ケン不動産投資顧問株式会社	1,200	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第20条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等を言い、当期に支払手数料の支払実績のあるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社及びケン不動産投資顧問株式会社について記載しております。

(注2) 上記記載の支払手数料以外に、当期中に利害関係人等であるアール・エー・アセット・マネジメント株式会社を経由して第三者に対して建物管理委託費等として55,034千円を支払っております。

5 資産運用会社が証券業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業を兼業している場合の当該資産運用会社と投資法人の財産との取引の状況

資産運用会社（プレミア・リート・アドバイザーズ株式会社）は、いずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経 理 の 状 況

- 1 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等
「Ⅲ．貸借対照表」及び「Ⅳ．損益計算書」をご参照ください。
- 2 減価償却額の算定方法の変更
該当事項はありません。
- 3 不動産等の評価方法の変更
該当事項はありません。

その他

1 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しております。

2 お知らせ

A．投資主総会

本投資法人は、平成16年4月23日に投資主総会を開催し、以下の事項を決定しました。

第1号議案：運用報酬に関する規約変更の件

第2号議案：その他の事項に関する規約変更の件

第3号議案：執行役員1名選任の件

第4号議案：監督役員2名選任の件

B．投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

	件名	概要
平成15年11月4日	投資口の募集に係る一般事務委託契約（引受契約）締結の件	新投資口の追加発行及び売出しに関し、引受幹事会社である日興シティグループ証券会社他10社（注）に本投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成15年11月4日	グリーンシュエーション付与及び追加新投資口買取契約	グリーンシュエーションの行使により追加発行投資証券の割当を受ける権利を付与するため引受幹事会社である日興シティグループ証券会社及びプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社とグリーンシュエーション付与及び追加新投資口買取契約を締結しました。
平成15年11月17日	シリーズ2タームローン契約	信託受益権の購入を目的とする金融機関からの借入を行うため、タームローン契約及びこれに係る信託受益権設定契約、停止条件付抵当権設定契約を中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行と締結しました。
平成16年2月13日	鑑定評価業務に係る基本協定書の締結	運用資産の拡大に伴い、新たな鑑定評価業務委託先を確保する必要があるため、日本土地建物株式会社と不動産投信に係る不動産の評価業務に関する基本協定書を締結しました。
平成16年3月24日	ブリッジローン（六番町）契約	信託受益権の購入を目的とする金融機関からの借入を行うため、ブリッジローン契約及びこれに係る信託受益権質権設定契約、停止条件付抵当権設定契約を中央三井信託銀行株式会社と締結しました。
平成16年3月24日 平成16年3月30日	極度ローン個別契約	信託受益権の購入を目的とする金融機関からの借入を行うため、極度ローン基本契約に基づき極度ローン個別契約を中央三井信託銀行株式会社と締結しました。
平成16年4月23日	資産運用委託契約に係る変更契約締結	投資法人規約の変更に伴い、資産運用委託契約の委託業務報酬に係る規定を変更するため、第一変更契約をプレミア・リート・アドバイザーズ株式会社と締結しました。

（注）引受会社は、主幹事である日興シティグループ証券会社、大和証券エスエムピー株式会社、極東証券株式会社、水戸証券株式会社、三菱証券株式会社、UFJつばさ証券株式会社、藍澤証券株式会社、東海東京証券株式会社、新光証券株式会社、みずほ証券株式会社であります。

貸借対照表

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成16年4月30日現在)		前 期 (ご参考) (平成15年10月31日現在)	
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
(資産の部)					
I 流動資産					
現金及び預金		286,903		590,498	
信託現金及び信託預金	1	5,804,278		4,248,228	
営業未収入金		53,510		55,451	
前払費用		70,995		57,362	
前払金		1,534		11,655	
その他流動資産		149		332	
未収消費税等		293,407			
繰延税金資産		1,185		441	
流動資産合計		6,511,963	7.7	4,963,970	8.7
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	1	29,428,674		20,081,166	
減価償却累計額		1,313,177	28,115,496	819,553	19,261,612
信託構築物	1	401,083		355,566	
減価償却累計額		53,450	347,632	36,185	319,381
信託器具備品	1	10,672		5,922	
減価償却累計額		1,516	9,156	734	5,188
信託土地	1		49,259,921		32,605,317
有形固定資産合計			77,732,207		52,191,500
			92.2		91.2
2. 無形固定資産					
その他の無形固定資産		4,548		5,172	
信託その他の無形固定資産	1	720		720	
無形固定資産合計		5,269	0.0	5,892	0.0
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,084		10,126	
長期前払費用		43,928		18,077	
投資その他の資産合計		54,012	0.0	28,203	0.0
固定資産合計		77,791,489	92.2	52,225,597	91.2
III 繰延資産					
創業費		36,646		42,754	
繰延資産合計		36,646	0.0	42,754	0.1
資 産 合 計		84,340,099	100.0	57,232,321	100.0

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (平成16年4月30日現在)		前 期(ご参考) (平成15年10月31日現在)	
		金 額	構成比(%)	金 額	構成比(%)
(負債の部)					
I 流動負債					
営 業 未 払 金		184,657		172,299	
未 払 費 用		68,876		50,484	
未 払 分 配 金		14,478		9,891	
短 期 借 入 金		12,400,000		4,500,000	
未 払 法 人 税 等	1	1,755		749	
未 払 事 業 所 税		2,848		1,102	
未 払 消 費 税 等				36,570	
前 受 金		520,342		313,187	
預 り 金		4,041		9,997	
流動負債合計		13,196,999	15.6	5,094,281	8.9
II 固定負債					
長 期 借 入 金	1	29,400,000		21,100,000	
信 託 預 り 敷 金 保 証 金		3,720,473		2,765,219	
固定負債合計		33,120,473	39.3	23,865,219	41.7
負 債 合 計		46,317,472	54.9	28,959,500	50.6
(出資の部) 4					
I 出資総額					
出 資 総 額	2	37,053,760	43.9	27,387,200	47.9
II 剰余金					
当 期 未 処 分 利 益		968,866		885,621	
剰余金合計		968,866	1.1	885,621	1.5
出 資 合 計		38,022,626	45.1	28,272,821	49.4
負 債 ・ 出 資 合 計		84,340,099	100.0	57,232,321	100.0

損益計算書

(単位：千円)

科 目	期 別	当 期 (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)		前 期 (ご参考) (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	
		金 額	百分比 (%)	金 額	百分比 (%)
(経常損益の部)					
I 営業損益の部					
1. 営業収益					
賃 貸 事 業 収 入	1	2,481,695		2,032,908	
その他の賃貸事業収入	1	334,424	2,816,120	365,443	2,398,351
			100.0		100.0
2. 営業費用					
賃 貸 事 業 費 用	1	1,350,480		1,126,685	
資 産 運 用 報 酬		110,068		93,139	
役 員 報 酬		9,000		9,000	
資 産 保 管 委 託 報 酬		6,985		5,092	
一 般 事 務 委 託 報 酬		58,041		37,559	
会 計 監 査 人 報 酬		5,000		4,848	
そ の 他 の 費 用		67,019	1,606,595	41,736	1,318,062
			57.0		54.9
営 業 利 益			1,209,524		1,080,289
II 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受 取 利 息		28		25	
雑 収 入		60	88	2,657	2,683
			0.0		0.1
2. 営業外費用					
支 払 利 息		220,435		166,941	
新 投 資 口 発 行 費		1,330		23,345	
投 資 口 公 開 関 連 費 用		11,882			
創 業 費 償 却		6,107	239,756	6,107	196,393
			8.5		8.2
経 常 利 益			969,856		886,578
			34.4		36.9
税 引 前 当 期 純 利 益			969,856		886,578
			34.4		36.9
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税		1,760	0.0	754	0.0
法 人 税 等 調 整 額		744		237	0.0
当 期 純 利 益			968,839		885,586
			34.4		36.9
前 期 繰 越 利 益			26		34
当 期 未 処 分 利 益			968,866		885,621

〔重要な会計方針〕

期 別	当 期	前 期（ご参考）												
項 目	（自平成15年11月1日 至平成16年4月30日）	（自平成15年5月1日 至平成15年10月31日）												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～47年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～37年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3年～47年	信託構築物	3年～37年	信託器具備品	3年～10年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。なお主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3年～46年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>3年～17年</td> </tr> <tr> <td>信託器具備品</td> <td>3年～10年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	3年～46年	信託構築物	3年～17年	信託器具備品	3年～10年
信託建物	3年～47年													
信託構築物	3年～37年													
信託器具備品	3年～10年													
信託建物	3年～46年													
信託構築物	3年～17年													
信託器具備品	3年～10年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>	<p>創業費 5年間で均等額を償却しております。</p>												
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、44,497千円であります。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する信託不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産または不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、1,587千円であります。</p>												
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>なお、平成15年11月15日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価格で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」という）によっております。</p> <p>「スプレッド方式」では、募集価額と発行価額の差額は引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。</p> <p>平成15年11月15日付一般募集による新投資口の発行に際し、募集価額と発行価額との差額の総額は、331,776千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価額で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」という）による新投資口発行であれば、新投資口発行費として処理されていたものです。このため「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、新投資口発行費は、331,776千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は同額多く計上されております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しております。</p> <ol style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託器具備品、信託土地 ③信託その他の無形固定資産 ④信託預り敷金保証金 <p>(2) 新投資口発行費 支出時に全額費用として処理しております。</p> <p>(3) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>												

〔注記事項〕

(貸借対照表関係)

項 目	期 別	
	当 期 (平成16年4月30日現在)	前 期(ご参考) (平成15年10月31日現在)
1. 担保に供している資産及び担保を付している債務	担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 5,804,278千円 信託建物 28,115,496千円 信託構築物 347,632千円 信託器具備品 9,156千円 信託土地 49,259,921千円 信託その他の無形固定資産 720千円 (合計) 83,537,205千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 12,400,000千円 長期借入金 29,400,000千円 合計 41,800,000千円	担保に供している資産は次のとおりです。 信託現金及び信託預金 3,873,849千円 信託建物 16,395,705千円 信託構築物 284,171千円 信託器具備品 5,188千円 信託土地 29,516,287千円 信託その他の無形固定資産 720千円 (合計) 50,075,922千円 担保を付している債務は次のとおりです。 短期借入金 4,500,000千円 長期借入金 21,100,000千円 合計 25,600,000千円
2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 79,400口	発行する投資口の総数 2,000,000口 発行済投資口数 59,400口
3. 投資口1口当たりの純資産額	478,874円	475,973円
4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

(損益計算書関係)

項 目	期 別	
	当 期 (自平成15年11月1日 至 平成16年4月30日)	前 期(ご参考) (自平成15年5月1日 至 平成15年10月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 2,073,335千円 (共益費) 408,359千円 計 2,481,695千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 66,521千円 (施設使用料) 20,898千円 (付帯収益) 186,254千円 (その他の雑収入) 60,748千円 計 334,424千円 不動産賃貸事業収益合計 2,816,120千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 338,985千円 (水道光熱費) 194,063千円 (公租公課) 179,715千円 (損害保険料) 14,241千円 (修繕費) 62,430千円 (信託報酬) 29,801千円 (減価償却費) 511,671千円 (その他の賃貸事業費用) 19,570千円 不動産賃貸事業費用合計 1,350,480千円 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,465,639千円	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 (賃料) 1,620,810千円 (共益費) 412,097千円 計 2,032,908千円 その他の賃貸事業収入 (駐車場使用料) 66,817千円 (施設使用料) 20,352千円 (付帯収益) 234,485千円 (その他の雑収入) 43,787千円 計 365,443千円 不動産賃貸事業収益合計 2,398,351千円 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 (外注委託費) 267,076千円 (水道光熱費) 223,784千円 (公租公課) 124,485千円 (損害保険料) 10,151千円 (修繕費) 82,972千円 (信託報酬) 22,004千円 (減価償却費) 386,524千円 (その他の賃貸事業費用) 9,685千円 不動産賃貸事業費用合計 1,126,685千円 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,271,666千円

(税効果会計関係)

項 目	期 別		前 期 (ご参考)	
	当 期		前 期 (ご参考)	
	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)		(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
	未払事業税等損金不算入額	1,185千円	未払事業税等損金不算入額	441千円
	繰延税金資産合計	1,185千円	繰延税金資産合計	441千円
	繰延税金資産の純額	1,185千円	繰延税金資産の純額	441千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	法定実効税率	39.39%	法定実効税率	39.39%
	(調整)		(調整)	
	支払分配金の損金算入額	39.35%	支払分配金の損金算入額	39.35%
	その他	0.06%	その他	0.07%
	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%

(重要な後発事象)

当 期	前 期 (ご参考)												
(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)												
該当事項はありません。	<p>1. 新投資口の発行について</p> <p>平成15年10月20日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による発行については平成15年11月14日に払込が完了し、第三者割当による発行については平成15年12月9日に払込が完了しました。これにより、平成15年12月10日現在で出資総額は37,053,760千円、発行済投資口の総数は79,400口となります。</p> <p>【一般募集による新投資口の発行】</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数：18,000口</td> <td>発行価格：1口当たり501,760円</td> </tr> <tr> <td>払込期日：平成15年11月14日</td> <td>発行価額の総額：8,699,904,000円</td> </tr> <tr> <td>投資証券交付日：平成15年11月17日</td> <td>分配金起算日：平成15年11月1日</td> </tr> </table> <p>【第三者割当による新投資口の発行】</p> <p>＜グリーンシュアオプション行使に伴う第三者割当＞</p> <table border="0"> <tr> <td>発行新投資口数：2,000口</td> <td>発行価格：1口当たり483,328円</td> </tr> <tr> <td>払込期日：平成15年12月9日</td> <td>発行価額の総額：966,656,000円</td> </tr> <tr> <td>分配金起算日：平成15年11月1日</td> <td>割当先：日興シティグループ証券会社</td> </tr> </table> <p>2. 資産の取得について</p> <p>A. 規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、上記1.に記載された新投資口発行による手取金及び適格機関投資家からの借入により、平成15年11月18日に以下のとおり資産を取得しました。</p> <p>【ホームウッドビル】</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：5,090百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都港区西麻布四丁目12番19号 用途：共同住宅 敷地面積：2,983.96㎡ 建物延床面積：8,269.98㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 建築時期：昭和63年8月 戸数：28戸 総賃貸可能面積：5,801.66㎡</p> <p>【六本木グリーンテラス】</p> <p>(取得の概要)</p> <p>取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：4,678百万円</p> <p>(取得資産の概要)</p> <p>所在地(住居表示)：東京都港区六本木三丁目3番23号 用途：共同住宅 敷地面積：2,276.48㎡ 建物延床面積：8,332.22㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建 建築時期：平成14年10月 戸数：33戸 総賃貸可能面積：5,748.89㎡</p>	発行新投資口数：18,000口	発行価格：1口当たり501,760円	払込期日：平成15年11月14日	発行価額の総額：8,699,904,000円	投資証券交付日：平成15年11月17日	分配金起算日：平成15年11月1日	発行新投資口数：2,000口	発行価格：1口当たり483,328円	払込期日：平成15年12月9日	発行価額の総額：966,656,000円	分配金起算日：平成15年11月1日	割当先：日興シティグループ証券会社
発行新投資口数：18,000口	発行価格：1口当たり501,760円												
払込期日：平成15年11月14日	発行価額の総額：8,699,904,000円												
投資証券交付日：平成15年11月17日	分配金起算日：平成15年11月1日												
発行新投資口数：2,000口	発行価格：1口当たり483,328円												
払込期日：平成15年12月9日	発行価額の総額：966,656,000円												
分配金起算日：平成15年11月1日	割当先：日興シティグループ証券会社												

金銭の分配に係る計算書

	<p>〔ビークラス芝公園〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：2,181百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都港区芝一丁目10番8号 用途：共同住宅 敷地面積：344.59㎡ 建物延床面積：2,548.44㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期：平成15年2月 戸数：88戸 総賃貸可能面積：2,312.75㎡</p> <p>〔ビークラス大崎〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得価格(注)：1,072百万円 (取得資産の概要) 所在地(住居表示)：東京都品川区大崎五丁目5番15号 用途：共同住宅 敷地面積：474.67㎡ 建物延床面積：1,462.62㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：平成14年12月 戸数：64戸 総賃貸可能面積：1,319.52㎡ (注)取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しております。</p> <p>B.規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、次の資産の不動産信託受益権譲渡契約を締結し、平成16年3月末日の取得を予定しております。</p> <p>〔プレミアステージ日本橋茅場町〕 (取得の概要) 取得資産：不動産を信託する信託の受益権 取得予定価格(注)：2,430百万円 (取得資産の概要) 所在地：東京都中央区日本橋茅場町三丁目 (住居表示は建物竣工後に決定する予定です。) 用途：共同住宅(予定) 敷地面積：479.93㎡ 建物延床面積：4,662.27㎡(予定) 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造14階建(予定) 建築時期：平成16年3月(予定) 戸数：135戸(予定) 総賃貸可能面積：3,455.68㎡(予定) (注)取得予定価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(不動産信託受益権譲渡契約書に記載された売買価格)を記載しております。</p>
--	--

金銭の分配に係る計算書

期 別	当期	前期(ご参考)
項 目	(自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	(自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
Ⅰ 当期末処分利益	968,866,449円	885,621,134円
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	968,838,800円 <u>(12,202円)</u>	885,594,600円 <u>(14,909円)</u>
Ⅲ 次期繰越利益	<u>27,649円</u>	<u>26,534円</u>
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数79,400口の整数倍の最大値となる968,838,800円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第14条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能所得の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数59,400口の整数倍の最大値となる885,594,600円を利益分配金として分配することといたしました。なお本投資法人規約第14条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成16年6月16日

プレミア投資法人
役員会 御中

中央青山監査法人

代表社員
兼専任社員 公認会計士

田中俊之

関与社員 公認会計士

鶴日光夫

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項の規定に基づき、プレミア投資法人の平成15年(11月1日から平成16年4月30日までの決算期)の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書(会計に関する部分に限る。)、及び金銭の分配に係る計算書並びに附属明細書(会計に関する部分に限る。))について監査を行った。なお、資産運用報告書及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告書及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類及び附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類及び附属明細書に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公平妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類及び附属明細書に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試行を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類及び附属明細書の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

監査の結果、当監査法人の意見は次のとおりである。

- (1) 貸借対照表及び損益計算書は、法令及び規約に従い投資法人の財産及び損益の状況を正しく示しているものと認める。
- (2) 資産運用報告書(会計に関する部分に限る。))は、法令及び規約に従い投資法人の状況を正しく示しているものと認める。
- (3) 金銭の分配に係る計算書は、法令及び規約に適合しているものと認める。
- (4) 附属明細書(会計に関する部分に限る。))について、投資信託及び投資法人に関する法律の規定により指摘すべき事項はない。

投資法人と当監査法人又は関与社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

科 目	期 別	当 期 (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	前 期(ご参考) (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
		金 額	金 額
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		969,856	886,578
減価償却費		512,295	387,048
受取利息		28	25
支払利息		220,435	166,941
営業未収入金の増加・減少額		1,941	16,981
未収消費税等の増加・減少額			845,030
創業費の増加・減少額		6,107	6,107
営業未払金の増加・減少額		12,357	18,566
未払消費税等の増加・減少額		329,977	36,570
前受金の増加・減少額		207,154	2,424
その他		66,837	38,961
小 計		1,533,305	2,251,318
利息の受取額		28	25
利息の支払額		168,593	134,851
法人税等の支払額		755	2,529
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,363,985	2,113,962
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
信託有形固定資産の取得による支出		26,052,377	3,121,756
無形固定資産の取得による支出			2,005
信託預り敷金保証金の支出		279,218	193,179
信託預り敷金保証金の収入		1,234,473	144,991
差入敷金保証金の支出		42	
投資活動によるキャッシュ・フロー		25,097,081	3,171,950
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		12,400,000	1,800,000
短期借入金の返済による支出		4,500,000	
長期借入金の借入による収入		9,400,000	
長期借入金の返済による支出		1,100,000	
投資口の発行による収入		9,666,560	
分配金の支払額		881,007	1,172,762
財務活動によるキャッシュ・フロー		24,985,552	627,237
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		1,252,455	430,749
V 現金及び現金同等物の期首残高		4,838,726	5,269,475
VI 現金及び現金同等物の期末残高		<u>6,091,181</u>	<u>4,838,726</u>

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成しておりますが、参考情報として添付しております。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第129条第4項に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

重要な会計方針（参考情報）

期 別 項 目	当 期 (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	前 期(ご参考) (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

（単位：千円）

期 別 項 目	当 期 (自平成15年11月1日 至平成16年4月30日)	前 期(ご参考) (自平成15年5月1日 至平成15年10月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成16年4月30日現在)	(平成15年10月31日現在)
	現金及び預金 286,903	現金及び預金 590,498
	信託現金及び信託預金 5,804,278	信託現金及び信託預金 4,248,228
	現金及び現金同等物 <u>6,091,181</u>	現金及び現金同等物 <u>4,838,726</u>

投資主インフォメーション

■ 住所等の変更手続について

住所、氏名、届出印などの変更については、保管振替制度を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「郵便振替支払通知書」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受けください。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定などの手続をご希望の方は中央三井信託銀行株式会社証券代行部へご連絡ください。

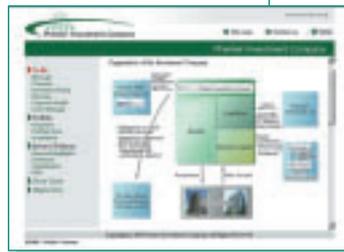
■ ホームページについて

ホームページアドレス <http://www.pic-reit.co.jp>

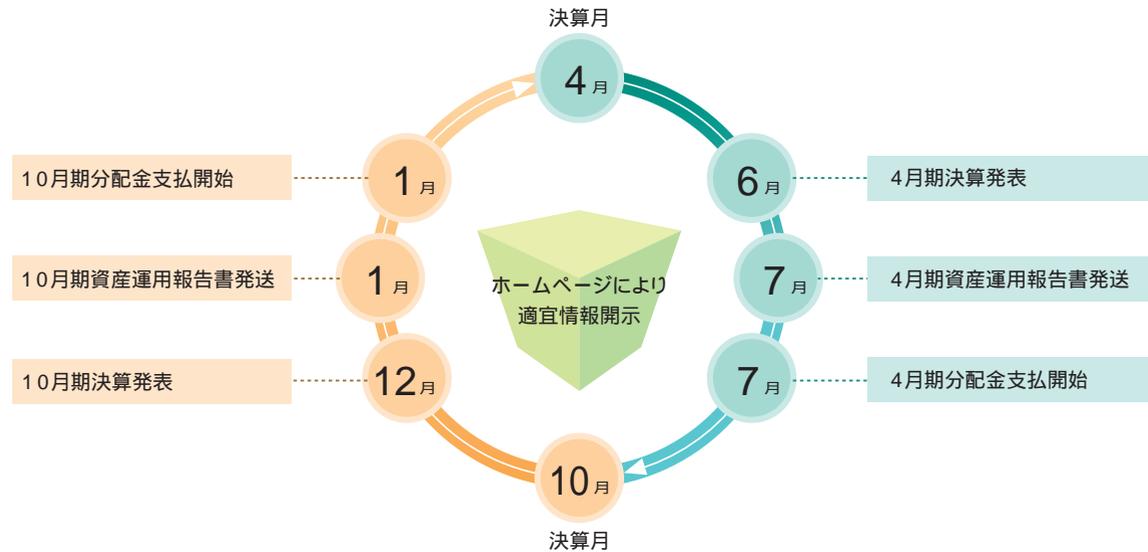
プレミア投資法人のホームページでは、日本語・英語による投資方針など基本的な仕組の他に最新のニュースリリース、決算情報等の各種法定ディスクロージャー資料、分配金に関する情報、投資物件のポートフォリオ内容、物件概要(写真、地図など)

月次の保有不動産の稼働率の情報

などのコンテンツをご提供させていただいており、今後もさらに充実を図っていきます。



年間スケジュール(予定)



投資主メモ

決算期日	毎年4月末日、10月末日
投資主総会	2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年4月末日、10月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8956)
公告掲載新聞	日本経済新聞
名義書換事務受託者	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部
同取次所	電話03(3323)7111(代表) 中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本支店

